

Informe del mercat Logístic a Catalunya

3r trimestre 2025



CONTRACTACIÓ

La contractació de superfície logística en el tercer trimestre de 2025 ha assolit **126.182 m²**, fet que suposa un comportament positiu en línia amb la tendència d'absorció sostinguda del mercat català.

Tot i que la caiguda de la contractació respecte al mateix període de l'any anterior és del 51%, la dada d'aquest 3r trimestre confirma l'estabilitat del sector en un context d'incertesa macroeconòmica. De fet, si s'observa l'acumulat de l'any, aquest se situa en **434.008 m²**, pràcticament en línia amb el registrat el 2024 (497.690 m²), any que va celebrar un 3r trimestre de rècord en els darrers deu anys. Aquesta dada mostra la solidesa del mercat malgrat la ralentització puntual del trimestre.

ZONES

La contractació en aquests tres mesos s'ha distribuït de la manera següent. La **2a Corona** ha liderat la superfície contractada amb **69.501 m²** (55% del total) en 8 operacions, mantenint el seu paper com a principal focus d'activitat. L'ha seguida la 3a Corona, que ha concentrat **41.490 m²** (33% del total) en 1 operació, impulsada per una nau existent al Pla de Santa Maria. Per la seva banda, la **1a Corona** ha registrat **15.191 m²** de superfície contractada (12% del total) en 2 operacions.

OPERACIONS

El nombre total d'operacions ha estat d'**11** en el tercer trimestre, cosa que situa la mitjana en 11.471 m² per operació. Del total contractat, un **51%** (64.844 m²) correspon a naus de nova construcció, mentre que el 49% (61.338 m²) són naus existents. Aquesta dada reforça la tendència d'absorció de producte d'última generació.

Entre les operacions més rellevants destaquen el lloguer de més de 40.000 m² a la 3a Corona de Barcelona, així com el lloguer de dues claus en mà a la 1a i la 2a Corones, de 9.000 i 18.000 m² respectivament.

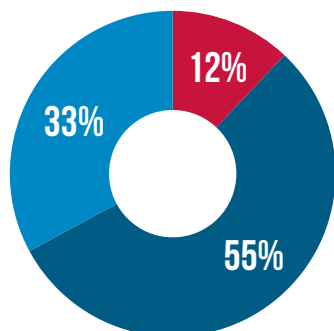
RENDES I INVERSIÓ

Les rendes es mantenen fermes, confirmant els nivells d'*asking price* en naus d'última generació. A la 1a Corona de Barcelona se superen els 10 €/m²/mes en alguns projectes, la 2a Corona manté l'objectiu en els 8 €/m², com ja preveuen alguns projectes en curs, i a la 3a Corona actualment no hi ha nous desenvolupaments, de manera que els asking prices es mantenen estables.

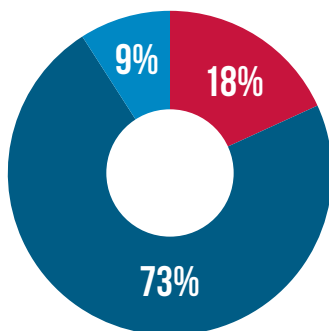
Els inversors continuen molt actius en ofertes i en l'estudi de possibles adquisicions, i la previsió és que diversos portafolis es transaccionin en els propers mesos. Aquest trimestre s'ha registrat l'operació de compra d'una nau de 40.000 m² llogada a la Bisbal del Penedès (3a Corona) per part de Nuveen, i Belog ha adquirit 30.000 m² de sòl a Sabadell per a un desenvolupament industrial-logístic.

126.182 M²
contractats el Q3

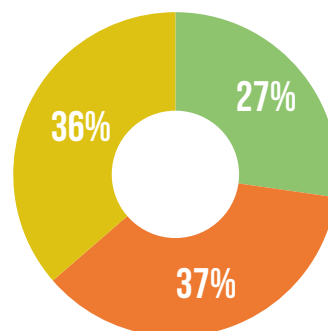
M² CONTRACTATS
PER CORONES



OPERACIONS TANCADES
PER CORONES

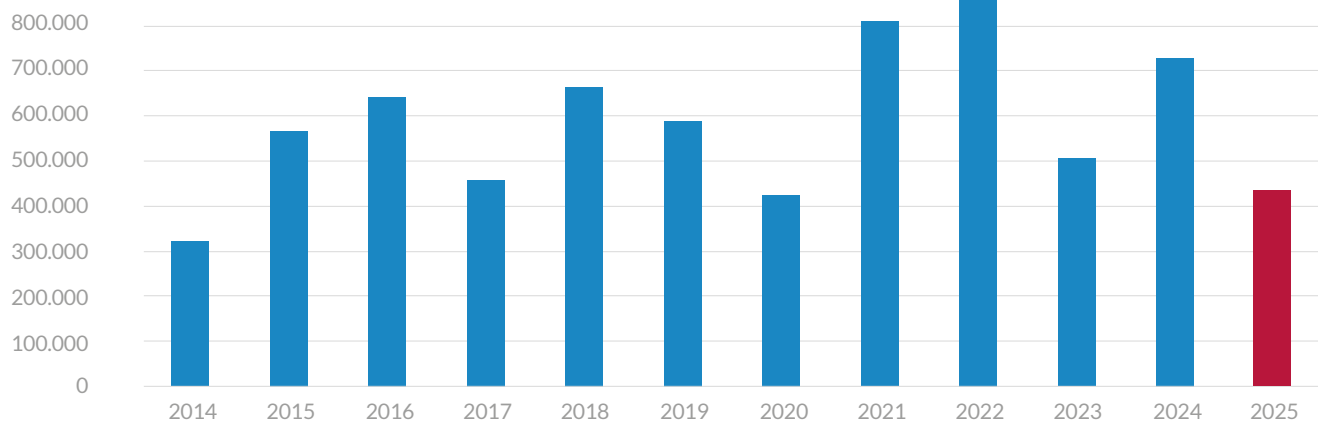


OPERACIONS TANCADES
PER SUPERFÍCIE



● 1a Corona ● 2a Corona ● 3a Corona ● 2.501-5.000 m² ● 5.001-10.000 m² ● Més de 10.001 m²

CONTRACTACIÓ SECTOR LOGÍSTIC (M²)

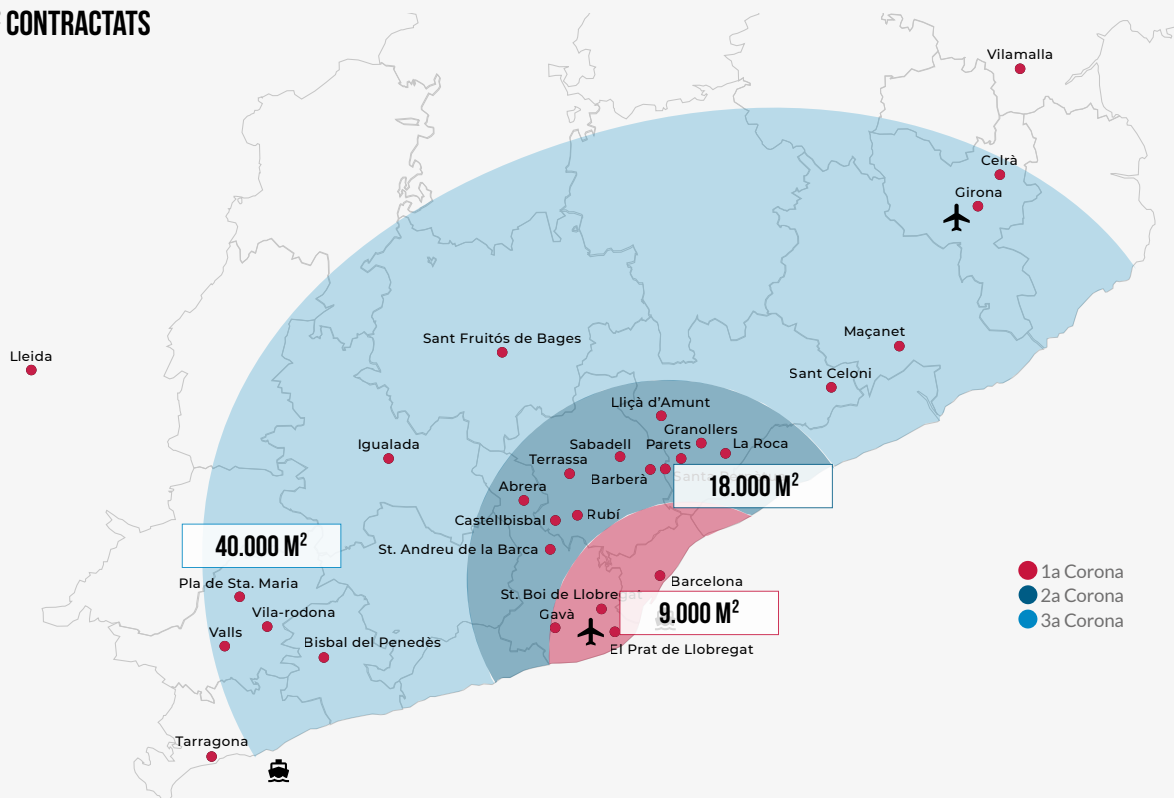


TRIMESTRE	M² CONTRACTATS
1r	147.688 m²
2n	160.138 m²
3r	126.182 m²
4rt	-
TOTAL	434.008 m²

CORONES / LOGÍSTICA	RENDIBILITAT - YIELD
1a Corona	4,5-6%
2a Corona	5-7%
3a Corona	6-8%

La informació continguda a l'estudi no té caràcter contractual.

M² CONTRACTATS



Informe elaborat pel departament de Research de FORCADELL i editat trimestralment, presenta una radiografia de les principals característiques i variables del mercat Logístic de Catalunya. Per a més informació sobre el mercat Logístic de Catalunya, contacteu amb:

► Àrea d'Immobil·liària d'Empresa de FORCADELL
Departament d'Industrial-Logística de FORCADELL
T. 934 965 411 · industrial@forcadell.cat

► Departament de Research de FORCADELL
T. 934 965 406 · marketing@forcadell.cat
www.forcadell.cat